

Sygn. akt *I ACa 611/19*

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2021 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej**

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Ryszard Marchwicki

Sędziowie: Jacek Nowicki /spr./

Ewa Staniszevska

Protokolant: sekr. sąd. Ewelina Frąckowiak

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2021 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. T., K. P.**

przeciwko **J. G. (1)**

**o zapłatę**

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 27 lutego 2019 r. sygn. akt I C 77/18

1. oddała apelację;

2. zasądza od każdego z powodów na rzecz pozwanego po 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Jacek Nowicki Ryszard Marchwicki Ewa Staniszevska

## UZASADNIENIE

Powodowie B. T. i K. P. wytoczyli przeciwko pozwanemu J. G. (1) powództwo, w którym domagali się zasądzenia na rzecz każdego z nich po 750.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 26 lutego 2018 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie podnieśli, że w dniu 6 czerwca 2013 r. zawarli ze spółką (...) S.A. w Kancelarii Notarialnej pozwanego J. G. (1), warunkową umowę sprzedaży nieruchomości niezabudowanej położonej w B. objętej księgą wieczystą nr (...). Na podstawie tej umowy powodowie sprzedali spółce (...) S.A. ww. nieruchomość za cenę po 1.500.000 zł za każdy udział, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu. Część ceny tj. kwoty po 750.000 zł kupujący zobowiązał się do zapłaty na rzecz każdego z powodów w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się pozwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przeznaczeniem nabytej nieruchomości. W akcie notarialnym z dnia 5 lipca 2013 r. sporządzonym także przez pozwanego powodowie zwarli

ze spółka (...) S.A. umowę przeniesienia własności nieruchomości. Spółka (...) dokonała zapłaty jedynie części ceny sprzedaży, uiszczając po 750.000 zł na rzecz każdego z powodów. Nadto strony ustaliły, że pozostałą do zapłaty kwotę w łącznej wysokości 1.500.000 zł zapłaci pod warunkiem uzyskania do dnia 30 listopada 2013 r. prawomocnego pozwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przeznaczeniem nabytej nieruchomości, poddając się jednocześnie egzekucji wprost z aktu notarialnego. Wobec braku zapłaty całości ceny sprzedaży, powodowie wystąpili dwukrotnie o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji, jednakże wnioski te zostały oddalone. Wobec tego powodowie wystąpili z powództwem przeciwko spółce (...) S.A. o zapłatę kwoty 1.500.000 zł. Po rozpoznaniu apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 31 stycznia 2017 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 5 grudnia 2017 r. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. W uzasadnieniu wskazał, że warunek zastrzeżony w § 4 umowy z dnia 5 lipca 2013 r. jest nieważny a w związku z tym, że bez zastrzeżenia tego warunku pozwany nie zawarłby umowy, dlatego też cała umowa sprzedaży była dotknięta nieważnością w myśl art. 58 § 3 k.c. Powodowie podnieśli przy tym, że pozwany sporządzając umowę sprzedaży doprowadził do powstania szkody po ich stronie w łącznej wysokości 1.500.000 zł., która przybiera postać utraconych korzyści tj. w braku możliwości otrzymania przez powodów od kupującej pełnej ceny sprzedaży. Pozwany ponosi tym samym odpowiedzialność na podstawie przepisów prawa o notariacie w zw. z art 415 k.c. Gdyby bowiem umowa sprzedaży z dnia 5 lipca 2013 r. była ważna powodowie otrzymaliby od spółki (...) S.A. pełną cenę sprzedaży, albowiem na spółce ciążyłby obowiązek jej zapłaty. Tym samym majątek powodów zostałby wzbogacony o kwotę 3.000.000 zł, gdyż konieczność zapłaty pełnej ceny sprzedaży wynikała wprost z treści zawartej umowy, jak również z samego faktu, iż istotą umowy sprzedaży jest ekwiwalentność świadczeń obydwu stron.

Pozwany J. G. (2) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej. W uzasadnieniu pozwany zarzucił, że brak jest przesłanek jego odpowiedzialności odszkodowawczej, a zwłaszcza przesłanki bezprawności.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2019r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze oddalił oba powództwa (pkt 1) i zasądził od każdego z powodów na rzecz pozwanego po 10800 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

***Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne:***

W dniu 6 czerwca 2013 r. powodowie B. T. i K. P. zawarli ze spółką (...) S.A. z siedzibą w P. warunkową umowę sprzedaży, przysługujących im udziałów w nieruchomości niezabudowanej położonej w B., gmina S., powiat (...) składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 29,7384 ha, dla której Sąd Rejonowy w Żaganiu prowadzi księgę wieczystą numer (...). Umowa została zawarta w Kancelarii Notarialnej prowadzonej przez pozwanego.

W umowie strony zastrzegły, że B. T. i K. P. sprzedają swoje udziały w ww. nieruchomości po 1.500.000 zł za każdy udział, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu (§ 4).

Jednocześnie strony zastrzegły, że całość ceny strona kupująca zobowiązuje się zapłacić w określony w umowie sposób, tj. kwotę 150.000 zł każdemu ze sprzedających w terminie 7 dni, licząc od dnia zawarcia umowy warunkowej; kwoty po 600.000 zł. każdemu ze sprzedających, do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności, zaś kwoty po 750.000 zł każdemu ze sprzedających w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się pozwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przeznaczeniem nabytej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy S. i poddając reprezentowaną przez siebie spółkę wprost z tego aktu egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do wykonania powyższego zobowiązania (§ 5).

Ponadto strony zastrzegły, że koszty sporządzenia umowy poniesienie kupujący (§ 9).

W związku z niewykonaniem przez Agencję Nieruchomości Rolnych przysługującego jej prawa pierwokupu, strony warunkowej umowy sprzedaży zawarły w dniu 5 lipca 2013 r. umowę przeniesienia własności nieruchomości wskazanej w warunkowej umowie sprzedaży.

W umowie przeniesienia własności strony ustaliły w § 4, że pozostałe do zapłaty kwoty po 750.000 zł. każdemu ze sprzedających, strona kupująca zapłaci pod warunkiem uzyskania do dnia 30 listopada 2013 r. prawomocnego pozwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przeznaczeniem nabytej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy S. i w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się pozwolenia na budowę. Jednocześnie reprezentujący spółkę (...) co do wykonania powyższego zobowiązania poddał reprezentowaną przez siebie spółkę wprost z tego aktu egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Reprezentujący spółkę (...) złożył oświadczenie (§8), w którym wskazał, że spółka na powyższej nieruchomości utworzy gospodarstwo rolne w rozumieniu ustawy o podatku rolnym (...).

Koszty sporządzenia umowy i opłaty sądowej obciążały kupującego (§6). Notariusz wyjaśnił stronom umowy na czym polega dokonanie takiego zapisu dotyczącego ceny.

Spółka (...) S.A. kupiła powyższą nieruchomość rolną w związku z zamiarem budowy farmy wiatrowej. Starania zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę miała czynić firma wskazana przez sprzedających, której P. G. reprezentujący spółkę (...) S.A. udzielił stosownych pełnomocnictw i uiścił z góry jej wynagrodzenie za usługę. Ponieważ spółka (...) S.A. nie uzyskała pozwolenia na budowę, to, w związku z niespełnieniem się warunku określonego w § 4 umowy przeniesienia własności z dnia 5 lipca 2013 r., nie zapłaciła powodom pozostałej kwoty. Pozwolenie na budowę nie zostało uzyskane ze względu na wydaną przez (...) decyzję o pozwoleniu na przyłącze energetyczne o mocy 6 megawatów, a nie 18, tak jak oczekiwała spółka, aby przedsięwzięcie było rentowne. Ponadto wymagana była decyzja środowiskowa, której uzyskanie trwa około roku.

Przed zawarciem umowy powodowie zapewniali, spółkę (...) S.A., że nie będzie problemów z uzyskaniem odpowiedniego przyłącza i odstąpienia od decyzji środowiskowej. Gdyby w umowie nie został zawarty warunek dotyczący reszty ceny spółka (...) S.A. nie zawarłby umowy sprzedaży ww. nieruchomości za cenę 3.000.000 zł, z uwagi na to, że jest to nieruchomość rolna. Nie zawarłaby jej również, gdyby nie zapewnienia powodów co do uzyskania pozwolenia na budowę w określonym terminie.

W związku z brakiem zapłaty kwoty 1.500.000 zł tytułem reszty ceny powodowie wystąpili dwukrotnie (13 stycznia 2014 r. i 5 października 2015 r.) do Sądu Rejonowego w Poznań – Grunwald i J. w P. z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 5 lipca 2013 r. oraz wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 5 lipca 2013 r. w zakresie zobowiązania dłużnika objętego treścią § 4 tej umowy; oba wnioski zostały prawomocnie oddalone.

Następnie powodowie wystąpili z powództwem przeciwko spółce (...) S.A. o zapłatę łącznej kwoty 1.500.000 zł. Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie XVIII C 1109/16 uwzględnił powództwo i zasądził na rzecz każdego z powodów kwoty po 750.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

W wyniku apelacji pozwanej spółki (...) S.A. od powyższego wyroku Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 5 grudnia 2017 r. w sprawie sygn. akt I ACa 641/17 zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił.

W pisemnym uzasadnieniu Sąd Apelacyjny stwierdził, że zastrzeżony w § 4 umowy przeniesienia własności warunek był nieważny z punktu widzenia przepisu art. 94 k.c. Pozostawał bowiem w sprzeczności z ustawą i zasadami współzycia społecznego. Niedopuszczalne jest bowiem, jako sprzeczne z istotą umowy wzajemnej, do jakich należy umowa sprzedaży, uzależnienie spełnienia, w całości lub części, świadczenia wzajemnego jednego z kontrahentów od zdarzenia przyszłego i niepewnego, gdy jednocześnie otrzymał on w pełni świadczenie od drugiej strony umowy. W tych okolicznościach cała dokonana przez strony czynność sprzedaży nieruchomości dotknięta była nieważnością z uwagi na treść art. 58 § 3 k.c. Brak zgodnego bezwarunkowego uzgodnienia między stronami ceny sprzedaży stanowiłoby per se przesłankę do ustalenia nieważności umowy.

W toku trwających postępowań P. G. reprezentujący spółkę (...) S.A. oferował powodom odstąpienie od umowy.

Pismem z 9 lutego 2018 r. powodowie B. T. i K. P. wezwali pozwanego J. G. (1) do zapłaty na ich rzecz kwot po 750.000 zł tytułem naprawienia szkody wynikłej ze sporządzenia przez niego nieważnej umowy sprzedaży. Pozwany J. G. (2) odmówił zapłaty, podobnie jak ubezpieczyciel pozwanego (...) S.A.

Powodowie złożyli również skargi na pozwanego do Rady I. Notarialnej oraz Ministra Sprawiedliwości, które nie zostały uwzględnione.

W oparciu no wyżej ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie dochodzą od pozwanego, będącego notariuszem, odszkodowania w związku ze sporządzoną przez niego umową sprzedaży z dnia 5 lipca 2013 r., zatem materialnoprawną podstawę powództwa stanowi przepis art. 49 ustawy prawo o notariacie (dalej Pr. not.) w zw. z art. 415 k.c.

W myśl art. 49 ustawy Prawo o notariacie, notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej jest obowiązany przy wykonywaniu tych czynności.

Odpowiedzialność notariusza z art. 49 Pr.not. jest odpowiedzialnością deliktową. W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, zgodnie z którym podstawą określonej w art. 49 Pr.not. odpowiedzialności notariusza za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu przez niego czynności notarialnej, zarówno wobec jego klientów, jak i wobec osób trzecich, jest przepis art. 415 k.c. Przy takiej podstawie odpowiedzialności, notariusz odpowiada wobec klientów także wówczas, gdy sporządził umowę zgodnie z ich życzeniem, choć w świetle art. 81 ustawy z 1991 r. o notariacie powinien był odmówić jej sporządzenia, jako sprzecznej z prawem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2004 r., sygn. III CK 271/02).

W związku z powyższym, odpowiedzialność notariusza powinna być rozważana na gruncie odpowiedzialności z tytułu czynu niedozwolonego w oparciu o przesłanki wskazane w art. 415 k.c.

Przepis art. 49 Pr.not. zobowiązuje notariusza do zachowania przy wykonywaniu tych obowiązków szczególnej staranności. Naruszenie przy wykonywaniu tych obowiązków musi być wprawdzie zawinione (art. 415 k.c.), jednakże zważywszy na abstrakcyjną ocenę niedbalstwa (art. 355 § 1 k.c.) oraz zawodowy charakter działalności notariusza (art. 355 § 2 k.c.) sam fakt ich naruszenia przesądza z reguły o winie, co najmniej w postaci niedbalstwa. Wynikający z art. 81 Pr. not. obowiązek dokonania oceny, czy czynność notarialna nie jest sprzeczna z prawem obejmuje również badanie, czy konkretna umowa nie narusza uzasadnionych interesów jednej ze stron i przez to nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Wobec powyższego notariusz powinien poinformować strony, czy zamierzona przez nich czynność prawna jest ważna z punktu widzenia przepisów prawa, a także czy nie naraża stron lub jednej z nich na niekorzystne skutki z uwagi na brak możliwości wywołania zamierzonych przez strony skutków.

Opowiadając się zatem za poglądami wyrażonymi w orzecznictwie, zgodnie z którym odpowiedzialność cywilna notariusza ma charakter deliktowy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2002 r., sygn. III CKN 694/00, z dnia 7 listopada 1993 r., sygn. III CKN 420/97, z dnia 30 maja 2000 r., sygn. IV CKN 36/100, z dnia 5 lutego 2004 r., sygn. III CK 271/02, z dnia 23 stycznia 2008 r., sygn. V CSK 373/07 i z dnia 9 maja 2007 r., sygn. II CSK 366/07), to na stronie powodowej spoczywa ciężar udowodnienia zawinienia zgodnie z art. 6 k.c.

W niniejszej sprawie dla ustalenia podstawy odpowiedzialności pozwanego istotnym jest, iż jako zdarzenie wywołujące szkodę powodowie wskazali sporządzenie przez pozwanego, ich zdaniem nieważnej, umowy sprzedaży z dnia 5 lipca 2013 r. w formie aktu notarialnego, poprzez zamieszczenie w niej nieważnego postanowienia § 4, zgodnie z którym kupujący zobowiązał się do zapłaty kwoty po 750.000 zł, każdemu ze sprzedających, pod warunkiem uzyskania do dnia 30 listopada 2013 r. prawomocnego pozwolenia na budowę i w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się tego pozwolenia. Powyższe stanowisko powodowie oparli na wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia z dnia 5

grudnia 2017 r. w sprawie sygn. akt I ACa 641/17, który stwierdził, że zastrzeżony w § 4 umowy przeniesienia własności warunek był nieważny z punktu widzenia przepisu art. 94 k.c., zaś w okolicznościach sprawy cała dokonana przez strony czynność kupna sprzedaży nieruchomości dotknięta była nieważnością z uwagi na treść art. 58 § 3 k.c.

Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe i poczynione na tej podstawie ustalenia faktyczne i prawne, pozwoliły Sądowi Okręgowemu stwierdzić, wbrew twierdzeniom strony powodowej, że § 4 umowy z dnia 5 lipca 2013 r. nie jest sprzeczny z art. 157 § 1 k.c., a co za tym idzie zamieszczenie takiego postanowienia umownego nie czyni nieważnym całej czynności prawnej z dnia 5 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości co do tego, że na mocy zawartej przez powodów i spółkę (...) S.A. w P. w dniu 5 lipca 2013 r. umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego doszło do bezwarunkowego przeniesienia własności nieruchomości na spółkę (...) S.A. W umowie sprzedaży, poza oświadczeniami odnoszącymi się do jej elementów przedmiotowo istotnych, strony mogą porozumieć się co do kwestii, które nie wpływają na istotę czynności, ale mają za cel wyczerpujące uregulowanie wykreowanego na podstawie tej umowy stosunku prawnego, czy też powstanie dodatkowego zobowiązania. Dokonując analizy postanowień przedmiotowej umowy Sąd I instancji doszedł do przekonania, że strony zawarły - poza elementami przedmiotowo istotnymi - dodatkowe postanowienia umowne. Jednocześnie treść umowy zawartej w dniu 5 lipca 2013r. wskazuje na definitywne, bezwarunkowe przeniesienie własności nieruchomości na spółkę (...) S.A. W szczególności strony umowy nie uzależniły skutku w postaci przeniesienia własności nieruchomości od wykonania zobowiązania polegającego na uzyskaniu pozwolenia na budowę.

Sąd Okręgowy dokonując wykładni woli stron przedmiotowej umowy miał na uwadze treść przepisu art. 65 k.c. i zasad w nim wyrażonych. Analiza ta doprowadziła zaś do stwierdzenia, że wolą i celem stron przedmiotowej umowy było zawarcie nie tylko umowy rozporządzającej (przenoszącej bezwarunkowo własność), lecz także wykreowanie określonych stosunków obligacyjnych, pozostających bez wpływu na skutek rzeczowy umowy. Warunek zamieszczony w § 4 umowy z dnia 5 lipca 2013r. nie dotyczył skutku rozporządzającego, tylko zobowiązującego. Zakaz umów warunkowych i ograniczonych terminem dotyczy wyłącznie skutku rozporządzającego. Skoro zaś same strony przedmiotowej umowy nie zastrzegły ani warunku ani terminu dla skutku rozporządzającego, to tym samym na mocy kwestionowanej umowy doszło do bezwarunkowego przeniesienia własności nieruchomości na mocy art. 155 § 1 k.c., a co za tym idzie umowa jest ważna.

Sąd I instancji stwierdził, że zastrzeżenie warunku w § 4 umowy z dnia 5 lipca 2013 r. było prawnie dopuszczalne, gdyż nie dotyczyło skutku rzeczowego, tylko zobowiązującego.

W ramach wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasady swobody umów mieści się również przyzwolenie na faktyczną nierówność stron umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 557/11). Sama zaś nieekwiwalentność sytuacji prawnej stron umowy nie wymaga, co do zasady, istnienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały, skoro stanowi ona wyraz woli stron. Obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługiwać będzie na negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji prowadzić do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego w sytuacji, gdy do takiego ukształtowania stosunków umownych, który jest dla niej w sposób widoczny krzywdzący, doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem, wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 marca 2012 r., I ACa 861/11).

Zdaniem Sądu I instancji w niniejszej sprawie takie okoliczności nie zachodzą. Powodowie znali bowiem wymagania spółki (...) S.A. dotyczące sposobu zapłaty spornej kwoty w łącznej wysokości 1.500.000 zł od uzyskania pozwolenia na budowę i je akceptowali. Powodowie zawierając warunkową umowę sprzedaży z dnia 6 czerwca 2013 r. mogli, a wręcz powinni zapoznać się z postanowieniami tej umowy i w razie wątpliwości, co do brzmienia § 4, powinni to wyjaśnić.

Mając powyższe na uwadze w okolicznościach niniejszej sprawy zapis § 4 umowy nie stanowi naruszenia ustawowo określonych przesłanek dokonywania czynności tego rodzaju, a przy tym był wyrazem zgodnych z rzeczywistym zamiarem stron i celami jakie strony tej umowy chciały osiągnąć. Cel jaki strony chciały zaś uzyskać nie może

być uznany za sprzeczny z ustawą i zasadami współżycia społecznego. Warunki umowy zobowiązującej do zapłaty przez spółkę (...) S.A. na rzecz powodów pozostałej części ceny sprzedaży nieruchomości w określony w tej umowie sposób tj. po spełnieniu warunku w terminie oczekiwanym przez spółkę (...) S.A. były powodom znane i zostały przez nich zaakceptowane, o czym świadczy ich podpis pod umową. Powodowie wyrazili więc zgodę na ograniczenie ceny sprzedaży w przypadku nie uzyskania przez spółkę (...) S.A. określonego pozwolenia na budowę. Nie zachodzi nieekwiwalentność świadczeń, skoro powodowie otrzymali zapłatę za przeniesienie na spółkę (...) S.A. własności nieruchomości w takim kształcie i przeznaczeniu, w jakim znajdowała się na dzień zawarcia umowy z 5 lipca 2013 r., a więc za nieruchomość rolną.

W ocenie Sądu Okręgowego powoływano się obecnie na to, że § 4 umowy jest nieważny, a co za tym idzie cała umowa jest nieważna, należy w tej sytuacji uznać za nieuprawnione. Celem wprowadzenia kwestionowanego postanowienia umownego było ze strony spółki (...) S.A., zapewnienie realizacji celu umowy sprzedaży nieruchomości, jakim było wybudowanie na przedmiotowej nieruchomości farmy wiatrowej. Powodowie byli przy tym świadomi tej intencji, a nadto cel ten aprobowali, skoro to oni podjęli się uzyskania takiego pozwolenia na rzecz spółki, co przedstawiało się zresztą jako inwestycja korzystna dla obu stron. Spółce (...) S.A. zapewniłaby zyski z farmy wiatrowej, a powodom uzyskanie wyższej ceny sprzedaży. W braku zaś takiego zastrzeżenia spółka (...) nie zdecydowałaby się na zakup od powodów przedmiotowej nieruchomości za kwotę wskazaną w umowie tj. za łączną kwotę 3.000.000 zł, gdyż przeznaczenie tej działki, która jest przecież działką rolną pozostawała poza zakresem działalności spółki (...) S.A. i jest dla niej obecnie bezużyteczna.

Sąd Okręgowy uznał także, nie jest związany wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 grudnia 2017 r. w sprawie sygn. akt I ACa 641/17, a w konsekwencji był uprawniony do dokonania własnej oceny stanu faktycznego i prawnego w niniejszej sprawie. Przedmiotem prawomocności materialnej jest bowiem ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które doprowadziły sąd do wydania orzeczenia.

Zatem czynność, której dotyczy powództwo nie jest dotknięta nieważnością. Nie wystąpiły w szczególności żadne okoliczności, o których mowa w art. 58 § 1 i 2 oraz 3 k.c. W powyższych okolicznościach nie ma uzasadnionych podstaw do przyjęcia sankcji nieważności czynności prawnej z 5 lipca 2013 r. w związku z zachowaniem się notariusza i zamieszczeniem w umowie przeniesienia własności § 4 warunku dot. zapłaty ceny. W przedmiotowej sprawie pozwany notariusz postąpił zgodnie ze stawianymi wymogami i według przepisów prawa poinformował strony umowy o skutkach zapisu kwestionowanego § 4. Ponadto z przyczyn, o których mowa była wyżej żadne z okoliczności nie uzasadniały odmowy sporządzenia aktu notarialnego, a zatem nie doszło do naruszenia przez pozwanego przepisu art. 81 Pr. not.

Podobnie nie ma uzasadnionych podstaw do przyjęcia naruszenia przez pozwanego przepisu art. 80 § 1, 2, 3 Pr. not. W świetle zapisów umowy warunkowej sprzedaży oraz umowy przeniesienia własności uznać należy, że obie umowy prawidłowo chroniły interesy powodów w sytuacji, w której się znaleźli. To, że w efekcie powodowie nie otrzymali oczekiwanej zapłaty w żadnym razie nie wynika z zaniedbań notariusza. Przy sporządzaniu tych umów pozwany dokonał wszystkich aktów staranności wymaganych od notariusza.

Z powyższych przyczyn rozważania dotyczące szkody jak i związku przyczynowego pozostają bezprzedmiotowe, skoro powodowie nie wykazali przesłanki winy po stronie notariusza. Także i te przesłanki nie zostały wykazane przez powodów.

W niniejszej sprawie powodowie dochodzili utraconych korzyści, w związku z brakiem zapłaty przez spółkę (...) S.A. reszty ceny sprzedaży, niemniej zdaniem Sądu Okręgowego powodowie w ogóle nie udowodnili tego rodzaju szkody. W przypadku utraconych korzyści (art. 361 § 2 k.c.) szkodę określa to, co nie weszło do majątku poszkodowanego na skutek zdarzenia wyrządzającego tę szkodę, a inaczej mówiąc to, co weszłoby do majątku poszkodowanego, gdyby zdarzenie wyrządzające szkodę nie nastąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 stycznia 2002r., I CKN 132/01).

Obowiązkiem powodów było wykazanie, że uzyskaliby określone korzyści z tytułu umowy sprzedaży, gdyby sporne postanowienie umowne nie zostało zamieszczone w umowie z dnia 5 lipca 2013 r. Zeznania powodów w tym zakresie

są nieprzekonujące. Przede wszystkim z ustalonych przez Sąd okoliczności wynika, że spółka (...) S.A. bez zastrzeżenia tego warunku nie zawarłaby umowy o takiej treści. Ponadto powodowie nawet nie wykazali, że uzyskanie pozwolenia na budowę o określonej treści było możliwe, a skoro warunek się nie ziścił z przyczyn obiektywnych nie można mówić o szkodzie w postaci utraconych korzyści.

Ponadto w sytuacji, gdyby nawet przyjąć, że zawarta umowa jest nieważna, to trudno mówić o szkodzie, skoro w takiej sytuacji strony umowy winny zwrócić sobie wzajemnie to co świadczyły na rzecz drugiej strony. W takiej zatem sytuacji powodowie w dalszym ciągu pozostają właścicielami przedmiotowej nieruchomości, którą mogą sprzedać. Powodowie nawet nie starali się wykazać jaka rzeczywiście jest wartość przedmiotowej nieruchomości. Gdyby się zatem okazało, że owa nieruchomość nie jest warta wskazanych w umowie (...) .00.000 zł, to ewentualną szkodą mogłaby być owa różnica, co wszakże nie było przedmiotem twierdzeń ani dowodów prezentowanych w procesie przez powodów.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że nie sposób przypisać odpowiedzialności pozwanemu notariuszowi za zezwolenie na dokonanie w dniu 5 lipca 2013r., zdaniem powodów, nieważnej czynności prawnej. Materiał dowodowy nie potwierdził, aby pozwany dopuścił do dokonania nieważnej czynności prawnej. Brak bezprawnego i zawinionego naruszenia obowiązków, którego wymaga odpowiedzialność z art. 415 k.c.

Z tych względów powództwo podlegało oddaleniu, co orzeczono w sentencji.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd Okręgowy oparł na treści art. 98 k.p.c. i zasądził w punkcie 2 wyroku od każdego z powodów na rzecz pozwanego kwotę po 10.800 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie określone w myśl § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa, w całości, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz każdego z powodów od pozwanego po 750.000 zł a także zasądzenie od pozwanego na rzecz każdego z powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje wg norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja nie jest zasadna.

Analiza całokształtu materiału dowodowego sprawy wskazuje, że Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny, jak również dokonał trafnej oceny materiału dowodowego, zgodnie z wymogami art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny podziela zarówno ustalenia faktyczne, jak i wywody prawne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne.

Zasadniczym zarzutem apelującego był zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 366 k.p.c. poprzez błędne zastosowanie i uznanie, że Sąd Okręgowy nie jest związany prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 grudnia 2017r. w sprawie sygn. akt I ACa 641/17, w zakresie ustalenia, że warunek zastrzeżony w § 4 umowy przeniesienia własności z dnia 5 lipca 2013r. był nieważny jako sprzeczny z ustawą i zasadami współżycia społecznego, zaś w okolicznościach sprawy cała dokonana przez strony czynność kupna sprzedaży nieruchomości dotknięta była nieważnością z uwagi na treść art. 58 § 3 k.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego tak sprecyzowany zarzut nie jest zasadny. Rację ma bowiem Sąd I instancji powołując się na brak związania uzasadnieniem wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 grudnia 2017 r. w sprawie sygn. akt I ACa 641/17 i uprawnienie do dokonania własnej oceny stanu faktycznego i prawnego w niniejszej sprawie, w tym również w zakresie ustalenia, na które powoływała się strona apelująca.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że z powagi rzeczy osądzonej korzysta jedynie sentencja wyroku, a jego motywy tylko w takich granicach, w jakich stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu. Powagą rzeczy osądzonej objęta jest zatem tylko sentencja orzeczenia, gdyż w niej zawarte jest orzeczenie sądu. Jeżeli treść roszczenia nie jest widoczna z sentencji, to należy sięgać do jego sprecyzowania, a tym samym oznaczenia przedmiotowych granic powagi rzeczy osądzonej, do uzasadnienia orzeczenia, a w jego braku do akt sprawy (pozwu, protokołów rozpraw, pism procesowych). Nie narusza to jednak zapatrywania, że powagą rzeczy osądzonej są objęte tylko te elementy orzeczenia co do istoty sprawy, w których sąd wypowiada się w sposób autorytatywny o żądaniu. Innymi słowy unormowana w art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążąca prawomocnego wyroku dotyczy związania treścią sentencji, a nie uzasadnienia, zawierającego prezentację przeprowadzonych dowodów i ocenę ich wiarygodności. Należy podkreślić, że wszelkie wyłączenia i wyjątki od zawarowanej w art. 233 § 1 k.p.c. zasady samodzielności i niezawisłości sądu w dokonywaniu ocen materiału dowodowego należy interpretować ścieśniająco (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 1415/00; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2004 r. V CK 528/03; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2002 r. IV CKN 1073/00).

Stanowisko takie prowadzi do wniosku, że moc wiążącą z perspektywy kolejnych postępowań uzyskują jedynie ustalenia dotyczące tego, o czym orzeczono w związku z podstawą sporu (art. 366 k.p.c.), a więc rozstrzygnięcie o żądaniu w połączeniu z jego podstawą faktyczną. Moc wiążąca orzeczenia nie rozciąga się natomiast na kwestie prejudycjalne, które sąd przesądził, dążąc do rozstrzygnięcia o żądaniu i których rozstrzygnięcie znajduje się poza sentencją. Treść uzasadnienia może jedynie służyć doprecyzowaniu rozstrzygnięcia zawartego w sentencji (wyrok SN z 15 lutego 2007r., II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 120).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny wskazuje, że moc wiążącą ma tylko rozstrzygnięcie zawarte w sentencji prawomocnego wyroku z dnia 5 grudnia 2017r., a zatem nie rozciąga się ona na kwestie pozostające poza sentencją, w tym zawarte w uzasadnieniu wyroku ustalenia i oceny dotyczące stosunku prawnego i żądania, o którym orzeczono. W konsekwencji ustalenia i oceny prawne zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 grudnia 2017r., w tym również co do oceny ważności umowy przeniesienia własności z dnia 5 lipca 2013r., nie wiązały Sądu I instancji w niniejszej sprawie. Przeciwna argumentacja zawarta w apelacji nie zasługuje na aprobatę.

Na podkreślenie zasługuje też fakt, że pozwany w niniejszej sprawie J. G. (2) nie był stroną w sprawie zakończonej prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 grudnia 2017r., a nawet nie występował w owym procesie w charakterze świadka, a tym samym sąd rozstrzygający w tamtym postępowaniu nie miał możliwości oceny jego stanowiska w sprawie. Nadto należy wskazać, że powaga rzeczy osądzonej unormowana w art. 366 k.p.c. reguluje niedopuszczalność ponownego orzekania o to samo roszczenie między tymi samymi stronami, zaś taka sytuacja niewątpliwie nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Zdaniem Sądu Odwoławczego - Sąd Okręgowy prawidłowo poczynił własne ustalenia odnośnie tego, że warunek zamieszczony w § 4 umowy z dnia 5 lipca 2013 r. zawartej między powodami a spółką (...) S.A. nie dotyczył skutku rozporządzającego, tylko zobowiązującego, a tym samym na mocy kwestionowanej umowy doszło do bezwarunkowego przeniesienia własności nieruchomości na mocy art. 155 § 1 k.c., zaś umowa jest ważna. Ponadto również z punktu widzenia przesłanek z art. 353<sup>1</sup> k.c. cel, jaki strony umowy chciały uzyskać, nie może być uznany za sprzeczny z ustawą i zasadami współżycia społecznego. Powodowie wyrazili zgodę na ograniczenie ceny sprzedaży w przypadku nie uzyskania przez spółkę (...) S.A. określonego pozwolenia na budowę i otrzymali zapłatę ceny za przeniesienie na spółkę (...) S.A. własności nieruchomości, w stanie w jakim była na dzień zawarcia umowy z 5 lipca 2013r., tj. za nieruchomość rolną. Prawidłowe są zatem ustalenia Sądu I instancji, że czynność, której dotyczy powództwo nie jest dotknięta nieważnością, gdyż nie wystąpiły żadne okoliczności, o których mowa w art. 58 k.c. w zw. z art. 94 k.c., a tym samym brak podstaw do przyjęcia sankcji nieważności czynności prawnej z 5 lipca 2013 r. w związku z zachowaniem się notariusza i zamieszczeniem w umowie przeniesienia własności w § 4 warunku dotyczącego zapłaty ceny. Ustalenia Sądu Okręgowego poczynione w tym zakresie są w pełni zasadne.



W konsekwencji Sąd Apelacyjny za chybione uznał także zarzuty naruszenia powołanych w apelacji przepisów art. 80 § 1, 2 i 3, art. 81 i art. 49 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. prawo o notariacie poprzez ich błędną wykładnię, czego konsekwencją było ustalenie przez Sąd Okręgowy, że nie doszło do popełnienia przez pozwanego czynu niedozwolonego w postaci sporządzenia przez niego nieważnej umowy z dnia 5 lipca 2013r.

A zatem, z uwagi na brak podstaw do przyjęcia sankcji nieważności czynności prawnej z 5 lipca 2013 r. w związku z zachowaniem się notariusza i zamieszczeniem w umowie przeniesienia własności w § 4 warunku dotyczącego zapłaty ceny, należało uznać, że pozwany nie naruszył ciążących na nim obowiązków polegających m.in. na należytej dbałości o ochronę interesów stron czy konieczności odmowy dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Tym samym skoro żadne okoliczności nie uzasadniały odmowy sporządzenia aktu notarialnego, a umowa jest ważna, nie doszło do naruszenia przez pozwanego art. 80 § 1, 2 i 3, art. 81 i art. 49 ustawy prawo o notariacie.

Jak trafnie ustalił Sąd I instancji - fakt, że w efekcie powodowie nie otrzymali oczekiwanej zapłaty wyższej ceny w żadnym razie nie wynika z zaniedbań notariusza, zaś przy sporządzaniu przedmiotowych umów pozwany dokonał wszystkich aktów staranności wymaganych od notariusza. To strony umowy podejmowały ryzyko biznesowe i gospodarcze, zaś konsekwencje niewywiązania się z warunku określonego w § 4 umowy nie mogą obciążać notariusza. Gdyby w umowie nie zawarto warunku z § 4, to do jej zawarcia w ogóle by nie doszło, a powodowie nie uzyskaliby kwoty 3.000.000 zł, gdyż spółka (...) S.A. nie zawarłaby z powodami bezwarunkowej umowy przeniesienia własności nieruchomości za kwotę 3.000.000 zł, co jednoznacznie wynikało z ustaleń poczynionych w postępowaniu toczącym się między tymi stronami. Bez warunku zastrzeżonego w § 4 umowy cena zostałaby ukształtowana na poziomie nie wyższym niż 1.500.000 zł i tym samym nie uzyskaliby korzyści finansowej, którą obecnie określają jako utraconą korzyść.

Postanowienie zawarte w § 4 umowy przeniesienia własności z 5 lipca 2013 r. było korzystane dla obu stron tej umowy w związku z uzewnętrznionym celem jaki chciały osiągnąć, a mianowicie z jednej strony pozyskanie wyższej niż rynkowa ceny przez powodów i z drugiej uzyskanie nieruchomości z pozwoleniem na budowę przez (...) S.A. To, że nie udało się zrealizować zamierzonego celu nie może obciążać pozwanego.

W tym miejscu należy przypomnieć, że (...) S.A. nie uzyskał pozwolenia na budowę, ponieważ (...) sp. z o.o. odmówiła wydania warunków przyłączenia do sieci dystrybucyjnej (...) z mocą przyłączeniową 18 MW z powodu braku warunków technicznych i ekonomicznych.

Odnosnie zaś do zarzutu naruszenia art. 49 ustawy prawo o notariacie w zw. z art. 415 k.c. to należy w całości podzielić ustalenia Sądu I instancji, że skoro powodowie nie wykazali przesłanki bezprawności, ani winy po stronie notariusza to ustalenia dotyczące szkody jak i związku przyczynowego były bezprzedmiotowe. Brak zatem bezprawnego i zawinonego naruszenia obowiązków, którego wymaga przepis z art. 415 k.c. Apelujący upatruje podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego w zasadzie wyłącznie w sporządzeniu nieważnej w ocenie powodów umowy przeniesienia własności.

Ubocznie zatem należy wskazać, że nawet gdyby uznać, że umowa z 5 lipca 2013 r. jest nieważna z uwagi na to, że warunek z § 4 umowy narusza zasady współzycia społecznego to i tak nie zaistniały pozostałe przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 415 k.c., a mianowicie zawinione działanie pozwanego oraz szkoda i związek przyczynowy między winą a szkodą.

Trafnie podnosi pozwany w odpowiedzi na apelację, że odpowiedzialność notariusza ograniczona jest do przypadków, gdy sprzeczność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego jest oczywista i jednoznaczna. Pozwany opierał swoją decyzję na podstawie faktów, które zechciały mu ujawnić strony umowy, a te miały rozeznanie co do możliwych skutków postanowień umowy. Obu stronom było doskonale wiadomo, że wysokość ceny zależy od uzyskania pozwolenia na budowę i że jest to zdarzenie niepewne.

Podnosząc zarzut nieważności umowy powodowie zapominają, że gdyby pozwany sporządził „ważną” umowę, a więc z pominięciem warunku jak w § 4 umowy czyli w ocenie powodów zgodnie z prawem, cena nie zostałaby ukształtowana na poziomie wyższym niż cena nieruchomości dla której nie uzyskano stosownego pozwolenia na budowę, to jest w kwocie 1.500.000 zł. Tym samym powodowie nie uzyskaliby korzyści finansowej w postaci dalszej kwoty 1.500.000 zł. Łącznie cenę ustalono, na kwotę 3.000.000 zł, ale tylko dlatego, że został zastrzeżony warunek o treści jak w § 4 umowy.

Bez zastrzeżenia warunku (...) S.A., co nie budzi wątpliwości, nie przystąpiłby do zawarcia umowy. Dla spółki (...) S.A. całe przedsięwzięcie miało sens ekonomiczny tylko w przypadku uzyskania pozwolenia na budowę fermy wiatrowej.

Przechodząc zaś do zarzutów naruszenia prawa procesowego, Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności wskazuje, że wykazanie, iż sąd pierwszej instancji naruszył art. 233 § 1 k.p.c., co mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być ograniczone do odmiennej interpretacji dowodów zebranych w sprawie, przy jednoczesnym zaniechaniu wykazania, że ocena przyjęta za podstawę rozstrzygnięcia przekracza granicę swobodnej oceny dowodów, którą wyznaczają czynniki logiczny i ustawowy, zasady doświadczenia życiowego, aktualny stan wiedzy, stan świadomości prawnej i dominujących poglądów na sądowe stosowanie prawa. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Dla skutecznego podniesienia zarzutu obraży przepisu art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wykazanie rażącego naruszenia dyrektyw oceny dowodów i wyprowadzania wniosków. Ocena dowodów należy do istoty sędziowskiego wymiaru sprawiedliwości realizowanego przez sąd pierwszej instancji, ingerencja sądu drugiej instancji możliwa jest tylko wówczas, gdy skarżący wykaże, iż sąd pierwszej instancji rażąco uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego oraz brak jest wszechstronnej oceny wszystkich istotnych dowodów (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1998 r., II UKN 151/98, OSNAP 1999 Nr 15, poz. 492; z dnia 4 lutego 1999 r., II UKN 459/98, OSNAP 2000 Nr 6, poz. 252; z dnia 5 stycznia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAP rok 2000 Nr 19, poz. 732).

Apelujący zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w istocie nie wykazał, aby ocena konkretnych dowodów naruszała zasady logiki czy doświadczenia życiowego, lecz przedstawił własną ocenę dowodów czyniąc na ich podstawie subiektywne ustalenia faktyczne, a następnie wyprowadzając wniosek, iż umowa z dnia 5 lipca 2013r. jest umową nieważną. Tymczasem okoliczność, że z prawidłowo przeprowadzonych dowodów Sąd Okręgowy wywiódł wnioski niezgodne z oczekiwaniem strony, nie może stanowić skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. O naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów w żadnym razie nie świadczy jedynie przedstawienie przez stronę odmiennego stanu faktycznego, nawet jeżeli pod względem poprawności logiczno-konstrukcyjnej byłby on równie poprawny, jak stan przyjęty w orzeczeniu przez sąd wydający zaskarżony wyrok.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 czerwca 1999 r. (sygn. akt II UKN 685/98) ramy swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Błąd w ustaleniach faktycznych następuje, gdy zachodzi dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do której dochodzi sąd na skutek przeinaczenia dowodu oraz wszelkich wypadków wadliwości wynikających z naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten byłby naruszony, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania.

Tak rozumianego zarzutu sprzeczności ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego Sądowi I instancji w niniejszej sprawie, skutecznie zarzucić nie można. Nie może być też mowy o błędzie w ustaleniach faktycznych rozumianym

przez apelującego jako nierozpoznanie istoty sprawy poprzez niezbadanie wszystkich materialnoprawnych przesłanek odpowiedzialności pozwanego. Również i w tym bowiem zakresie apelujący finalnie powoływał się na pominięcie przez Sąd I instancji – najważniejszej w jego ocenie okoliczności faktycznej a mianowicie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 5 lipca 2013r. Sąd Okręgowy poczynił jednak własne ustalenia faktyczne na okoliczność ważności przedmiotowej umowy, o czym była mowa powyżej, a w konsekwencji ustalił, że nie sposób przypisać odpowiedzialności pozwanemu notariuszowi za zezwolenie na dokonanie w dniu 5 lipca 2013 r., zdaniem powodów nieważnej czynności prawnej. Materiał dowodowy nie potwierdził bowiem, aby pozwany dopuścił do dokonania nieważnej czynności prawnej. Brak więc bezprawnego i zawinionego naruszenia obowiązków, którego wymaga odpowiedzialność z art. 415 k.c.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny, uznając zarzuty za nieuzasadnione, na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji w całości, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzono od każdego z powodów, jako strony przegrywającej, na rzecz pozwanego po 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych wedle stawki minimalnej z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015, 1800 ze zm.).

Jacek Nowicki Ryszard Marchwicki Ewa Staniszevska